TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH HƯNG** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2022/DS-ST
Ngày: 15-9-2022

V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị The

Các Hội thẩm nhân dân:
+ Ông Nguyễn Văn Hải
+ Ông Nguyễn Huỳnh Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2022/TLST-DS ngày 28/6/2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2022/QĐXXST-DS ngày 05/8/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đặng Văn K, sinh năm 1986. Địa chỉ: 233 ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Long An. (Có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn A, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện V, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 61 ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2022 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 14/4/2022 ông Lê Văn A có đồng ý chuyển nhượng cho ông phần đất nông nghiệp tổng diện tích 46.030m^2 tại các thửa đất số 115, 176, 177

tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện V, tỉnh Long An với giá 620.000.000 đồng/ha. Tổng cộng tạm tính là 2.800.000.000 đồng, khi đo đạc thực tế bao nhiêu thì tính bấy nhiêu.

Ông đã đặt cọc cho ông A số tiền 260.000.000 đồng vào ngày 14/4/2022, đến ngày 18/4/2022 đặc cọc thêm số tiền 1.050.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông A đổi ý không bán thì ông A phải bồi thường gấp 2 lần số tiền ông đã đặt cọc, còn ông không mua sẽ bị mất cọc.

Tại thời điểm thỏa thuận mua đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A đang thế chấp vay tại Ngân hàng B, ông A hứa sau khi ông trả tiền cọc sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Nhưng sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra ông A giao cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 115, 176 còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 177 ông A giữ. Sau đó ông phát hiện một phần đất không đúng như vị trí thỏa thuận là phần mặt tiền không có trong 03 thửa thỏa thuận chuyển nhượng, một phần ông A đã chuyển nhượng cho người khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông A giữ thì ông A tiếp tục thế chấp tại Ngân hàng và ông A đã bỏ địa phương đi không liên lạc được.

Ông khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn A trả số tiền đặt cọc 1.310.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc 1.310.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Đặng Văn K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Từ khi thụ lý vụ án Tòa án đã thông báo các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn ông Lê Văn A không thể hiện ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày: Bà là vợ của ông Đặng Văn K. Vợ chồng bà có thống nhất mua đất của ông Lê Văn A và đã đặt cọc cho ông A như lời trình bày của ông K. Ngày 18/4/2022 bà là người chuyển khoản cho ông Lê Văn A 3 lần với số tiền 1.050.000.000 đồng. Bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông K.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Tất cả đều tuân theo pháp luật tố tụng, riêng bị đơn chưa chấp hành đúng theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu trả tiền đặt cọc 1.310.000.000đ. Căn cứ vào Hợp đồng mua bán đất và tài sản nhà ở gắn liền với đất nhận thấy tuy đây là hợp đồng viết tay không có công chứng nhưng nội dung trong hợp đồng đã thể hiện rõ giữa ông A và ông K có thỏa thuận việc mua bán đất theo đúng như lời khai của ông K. Trong hợp đồng cũng ghi nhận cụ thể việc đặt tiền cọc 02 lần, lần thứ nhất là vào ngày 14/4/2022 ông K đưa trực tiếp cho ông A 260.000.000 đồng, ông A có ký xác nhận; lần 02 ngày 18/4/2022 là ông K nhờ vợ dùng số tài khoản mang tên

Nguyễn Thị Ngọc D chuyển cho ông Lê Văn A với 03 lệnh chuyển tiền qua tài khoản VietCapitalBank (Ngân hàng TMCP B) số 0627041000198, tổng số tiền chuyển 1.049.999 998đ, việc này đã được Ngân hàng TMCP B xác nhận và ông A đã ký giấy xác nhận. Do đó, có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Lê Văn A phải trả tiền cọc cho ông Đặng Văn K.

Đối với yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc theo thỏa thuận giữa hai bên là 1.310.000.000đ. Xét thấy, bản Hợp đồng mua bán đất và tài sản nhà ở gắn liền với đất có thể hiện rõ thỏa thuận "nếu ông K không mua mất tiền cọc, ông A không bán đền gấp 2 lần đặt cọc". Trong Hợp đồng không nói đến thời gian hai bên thực hiện giao kết nhưng đã thể hiện rõ nội dung ông Đặng Văn K đặt cọc mua 03 thửa gồm thửa 115 diện tích 22.130m^2, thửa 176 diện tích 10.511m^2 và thửa 177 diện tích 13.389m^2 cùng tờ bản đồ số 5 với số tiền 620.000.000đ/hecta. "Ông A bảo đảm phần đất trên không tranh chấp và không thuộc kê biên thi hành án của cơ quan chức năng và đảm bảo đủ giấy để chứng thực". Nên ông K đã tiến hành đặt cọc hai lần với tổng số tiền 1.310.000.000đ, việc này đã được ông A ký xác nhận. Nhưng sau khi nhận cọc và đến thời điểm này ông A vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng với ông K. Nguyên nhân là qua xác minh phát hiện thửa 115, tờ bản đồ số 5 ông A đã viết giấy tay bán cho ông Trương Văn V vào ngày 24/8/2013 và hiện ông V đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện V, chứng tỏ đất này đang có tranh chấp nhưng ông A vẫn cố tình ký hợp đồng mua bán với ông K. Bên cạnh đó, qua tài liệu Ngân hàng TMCP B cung cấp xác định, ông Lê Văn A có khoản vay năm 2021, tài sản đảm bảo có các thửa 177, 115, 176 tờ bản đồ số 5 (các thửa này có nằm trong hợp đồng mua bán với ông K); đối với khoản vay này ông A đã trả vào ngày 18/4/2022 (với hai hình thức trả tiền mặt 1.337.862.000đ; chuyển khoản 1.049.999.998đ do Nguyễn Thị Ngọc D vợ ông K chuyển khoản). Theo lời trình bày của nguyên đơn, tại thời điểm ông K mua đất của ông A thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lê Văn A đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP B, ông Lê Văn A hứa sau khi ông K chồng tiền cọc chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để tách quyền sử dụng cho ông K, nhưng vào ngày 21/4/2022, ông Lê Văn A tiếp tục vay 1.500.000.000đ với tài sản đảm bảo là các thửa 956, 966, 1079 tờ bản đồ số 4 và trong đó có thửa 177 tờ bản đồ số 5 mà ông A đã ký bán cho ông K.

Đồng thời, ông A đã bỏ địa phương, ông K không thể liên lạc được với ông A để thực hiện việc chuyển nhượng. Điều này cho thấy ông đang cố tình trốn tránh nghĩa vụ đối với ông K.

Mặt khác, các văn bản tố tụng đã được Tòa án đã tống đạt hợp lệ nhưng ông A vắng mặt không đến Tòa án và cũng không thể hiện ý kiến hay cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án để bảo vệ quyền, lợi ích của ông nên việc căn cứ vào lời trình bày và các tài liệu, chứng cứ do các nguyên đơn cung cấp cũng như các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án thì có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ

luật Dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc, bị đơn ông Lê Văn A có nơi cư trú tại ấp C, xã T, huyện V, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt bị đơn: Ông Lê Văn A được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông A.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không đề cập.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn K:

[4.1] Xét hợp đồng mua bán đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/4/2022 do ông Đặng Văn K cung cấp thể hiện nội dung ông Lê Văn A có địa chỉ thường trú tại ấp C, xã T, huyện V, tỉnh Long An có thống nhất bán cho ông Đặng Văn K 46.030m^2 đất trong đó thửa 115 diện tích 22.130m^2, thửa 176 diện tích 10.511m^2, thửa 177 diện tích 13.389m^2 với số tiền 620.000.000 đồng/ha, ông A nhận cọc lần 1 với số tiền 260.000.000 đồng, nhận cọc lần 2 với số tiền 1.050.000.000 đồng vào ngày 18/4/2022, có chữ ký của ông Lê Văn A. Bà Nguyễn Thị Ngọc D cung cấp 03 tờ giấy chuyển khoản cho ông Lê Văn A với số tiền 1.049.999.998 đồng. Ông Lê Văn A không thể hiện ý kiến. Nên có căn cứ khẳng định số tiền 1.310.000.000 đồng (làm tròn) được thể hiện trong hợp đồng là tiền cọc để hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.2] Tại Công văn ngày 01/8/2022 của Ngân hàng TMCP B thể hiện ông Lê Văn A có vay số tiền 2.300.000.000 đồng vào ngày 10/9/2021, ngày 18/4/2022 đã trả số tiền 2.387.861.998 đồng, trong đó tiền mặt 1.337.862.000 đồng do ông Lê Văn A trả, số tiền 1.049.999.998 đồng do Nguyễn Thị Ngọc D chuyển khoản. Và Ngân hàng cung cấp tài liệu kèm theo thể hiện thửa đất 177 diện tích 13.389m^2 hiện ông A đang thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 0622200023200 ngày 21/4/2022.

[4.3] Tòa án đã nhận đơn, đang tiến hành thủ tục hòa giải, đối thoại tại Tòa án về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người khởi kiện ông Trương Văn V với người bị kiện ông Lê Văn A đối với diện tích đất tại thửa 115 diện tích 22.130m^2, theo đó thể hiện ông V là người trực tiếp sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 2013 đến nay.

[4.4] Hợp đồng mua bán đất và tài sản gắn liền với đất được lập vào ngày 14/4/2022 thể hiện số tiền còn lại khi ra công chứng ông K chuyển bộ trả đủ, mà không thỏa thuận thời gian về ngày tháng năm. Tuy nhiên, với những lập

luận trên, sau khi nhận cọc số tiền 1.310.000.000 đồng thì thửa đất 177 ông A tiếp tục đem thế chấp Ngân hàng, thửa 115 ông V tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng ông A đã chuyển nhượng, mặt khác theo xác minh ngày 30/8/2022 ông A đã bỏ địa phương đi từ khoảng cuối tháng 7, đầu tháng 8/2022 nên có cơ sở khẳng định ông A đã trốn tránh nghĩa vụ, là nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không thực hiện được, ông A là người có lỗi nên phải trả lại tài sản đặt cọc đã nhận và chịu phạt cọc một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc theo quy định Điều 328 Bộ luật Dân sự. Nên yêu cầu khởi kiện của ông K là có căn cứ, chấp nhận lời đề nghị của Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Ông Lê Văn A phải chịu án phí tính trên số tiền phải trả cho ông K theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Đặng Văn K được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 328 và Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc với ông Lê Văn A.

Buộc ông Lê Văn A có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Văn K số tiền cọc 1.310.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.310.000.000 đồng, tổng cộng là 2.620.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Buộc ông Lê Văn A phải chịu 84.400.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước.

Hoàn lại cho ông Đặng Văn K 42.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ngày 28/6/2022 theo biên lai thu số 0003715.

Báo cho nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Vĩnh Hưng;
- CCTHADS huyện Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị The